



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
13 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1986

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ  
30

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

#### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Εγκριση του πολεοδομικού σχεδίου του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της ΔΕΠΟΣ στην περιοχή Καλαμίτσας του Δήμου Καβάλας (ν. Καβάλας) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων Κηπούπολης και Άγ. Λουκά του ίδιου δήμου.

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) όπως τροποποιήθηκε με το ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 6 (παρ. 1, 4, 5 και 6), 7 (παρ. 1, 2, 4 και 5), 11 (παρ. 1) και 43 (παρ. 10) αυτού όπως ειδικότερα συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 παρ. 20 του ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α).

2. Τις διατάξεις του ν. 8/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα 3, 9 και 70.

3. Τις διατάξεις του ν. 1558/1985 (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα του άρθρου 23 παρ. 1.

4. Την υπ' αριθ. 4685/214/31.1.1985 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Κίνηση της διαδικασίας του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Καβάλας» (ΦΕΚ 65/Α).

5. Την υπ' αριθ. 75724/30.12.83 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 767/Β) και ειδικότερα τα άρθρα 4 και 5 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την υπ' αριθ. 28112/356/1985 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 205/Β).

6. Τις διατάξεις του ν. 1065/1980 (ΦΕΚ 168/Α) και ειδικότερα το άρθρο 27 αυτού.

7. Το υπ' αριθ. 7179/1082/13.2.1985 έγγραφο της Δ/νσης Γ3 προς το Δήμο Καβάλας για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, από το οποίο προκύπτει ότι η προθεσμία πέρασε άπρακτη.

8. Την υπ' αριθ. 77Μ02/7637/18.10.85 πρόταση της ΔΕΠΟΣ.

9. Τις υπ' αριθ. 1/167 της 9.8.85 συνεδρίαση 18η και 1/178 της 27.8.1985 συνεδρίαση 20η, γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος νομού Καβάλας.

10. Την υπ' αριθ. 903/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1.

Εγκρίνεται: 1) η τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των περιοχών Κηπούπολης και Άγ. Λουκά του ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας στα σημεία σύνδεσής τους με την περιοχή Καλαμί-

τσας του ίδιου δήμου και ειδικότερα στο Ο.Τ. 13, σε χώρο σχολείου και σε κοινόχρηστους χώρους β) το πολεοδομικό σχέδιο του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της ΔΕΠΟΣ στην περιοχή Καλαμίτσας του δήμου Καβάλας με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων με στοιχείο ΚΧ(Ρ) χώρων παιχνιδιού με στοιχείο ΚΧ(ΠΧ), χώρων διαμορφωμένου πρασίνου με στοιχείο ΚΧ(ΔΠ), χώρων αδιαμόρφωτου πρασίνου με στοιχείο ΚΧ(ΑΠ), χώρων βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, γυμνασίου - λυκείου, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρου εκκλησίας, χώρου κοινωνικού - πολιτιστικού κέντρου, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στα χρωματισμένα σχετικά πρωτότυπα δύο (2) διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 80400/1985 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

#### Άρθρο 2.

Εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής Καλαμίτσας του δήμου Καβάλας της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 1 του παρόντος διατάγματος ως κατωτέρω:

#### Άρθρο 3.

1. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤ<sub>Ι</sub>, ΟΤ<sub>ΙΙ</sub> επιτρέπεται μόνο η ανέγερση κατοικιών.

2. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤ<sub>Ι/Κ</sub>, ΟΤ<sub>ΙΙ/Κ</sub>, ΟΤ<sub>ΙΙΙ/Κ</sub> επιτρέπεται η ανέγερση μόνο κατοικιών και εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής (είδη διατροφής, καταστήματα ψιλικών, φαρμακεία, καφενεία, εστιατόρια).

3. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤ<sub>Ι/ΚΨ</sub>, ΟΤ<sub>ΙΙ/ΚΨ</sub> επιτρέπεται η ανέγερση μόνο κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής, κτιρίων αναψυχής (κέντρα διασκέδασης εκτός υπαίθριων οχλυσών κέντρων διασκέδασης π.χ. διακοπήκη), εστιατορίων, αναψυκτηρίων, ταβερνών, τουριστικών εγκαταστάσεων, πρατηρίων βενζίνης, υγειονομικών σταθμών, αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικών κτιρίων και γενικά χώρων συνάθροισης κοινού.

4. Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤ<sub>ΙΙ/ΕΚ</sub> επιτρέπεται μόνο η ανέγερση καταστημάτων και γραφείων.

5. Στους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤ<sub>ΟΛ/ΕΚ</sub> επιτρέπονται μόνο χρήσεις καταστημάτων, γραφείων, κοινωνικοπολιτιστικού κέντρου και κατοικίας.

6. Στους χώρους χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤ<sub>ΟΛ/Κ</sub> και ΟΤ<sub>ΟΛ(α)Κ</sub> επιτρέπονται χρήσεις κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής επιπλέον στο ΟΤ<sub>ΟΛ(α)Κ</sub> επιτρέπονται χρήσεις βρεφονηπιακού σταθμού και νηπιαγωγείου.

7. Η παραπάνω περιοχή της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με το

άρθρο 1 του παρόντος καθορίζεται ως Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ).

#### Άρθρο 4.

1. Στο πρόσωπο οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με το άρθρο 1 παρ. 2 του παρόντος δ/τος επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 2 και 4 μέτρων όπως φαίνεται στο ίδιο διάγραμμα.

2. Τροποποιείται το προκήπιο των οικοπέδων του υπ' αρ. 13 οικοδομικού τετραγώνου που τροποποιείται με το άρθρο 1 παρ. 1 του παρόντος δ/τος του πλάτους του παραμένοντος του ιδίου.

#### Άρθρο 5.

A) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής:

1. ΟΤ<sub>I</sub>, ΟΤ<sub>I/Κ</sub>, ΟΤ<sub>I/ΚΨ</sub>  
 -Οικοδομικό σύστημα: των περυγών  
 -Ελάχιστο πρόσωπο: εννέα (9) μέτρα  
 Ελάχιστο βάθος: δέκα/πέντε (15) μέτρα  
 Ελάχιστο εμβαδόν: διακόσια σαράντα (240) τ.μ.  
 -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας κάθε οικοπέδου.

2. ΟΤ<sub>II</sub>, ΟΤ<sub>II/Κ</sub>, ΟΤ<sub>II/ΚΨ</sub>, ΟΤ<sub>II/ΕΚ</sub>  
 -Οικοδομικό σύστημα: των περυγών  
 -Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα  
 Ελάχιστο βάθος: δεκαοκτώ (18) μέτρα  
 Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τ.μ.  
 -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας κάθε οικοπέδου.

3. ΟΤ<sub>III</sub>, ΟΤ<sub>III/Κ</sub>  
 -Οικοδομικό σύστημα: το μικτό  
 -Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα  
 Ελάχιστο βάθος: είκοσι πέντε (25) μέτρα  
 Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια εξήντα (360) τ.μ.  
 -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα πέντε τοις εκατό (45%) της επιφάνειας κάθε οικοπέδου.

4. Για τα παραπάνω οικοδομικά τετράγωνα εφαρμόζονται επιπλέον και οι εξής όροι δόμησης:

α) Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων παραγράφων 1, 2, 3 θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα που υφίστανται κατά την 10.3.1982 ημερομηνία που καθορίζεται με την παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 εφόσον έχουν διαστάσεις αρτιότητας:

Ελάχιστο πρόσωπο: οκτώ (8) μέτρα  
 Ελάχιστο βάθος: δώδεκα (12) μέτρα  
 Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

β) Συντελεστής δόμησης: οκτώ δέκατα (0,8).

γ) Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2). Τρίτος όροφος επιτρέπεται μόνο εφόσον προκύπτει από την κλίση του εδάφους, χωρίς υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης.

δ) Μέγιστο ύψος των κτιρίων επτά και μισό (7,50) μέτρα μετρούμενο από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος του κτιρίου με το φυσικό ή το στοιχειώδες διαμορφωμένο έδαφος (εύρος κλιμάκωσης εδάφους 3 μ. ύψος 1,50 μ). Το κτίριο δεν μπορεί σε καμία περίπτωση κλίσης του εδάφους να υπερβεί το ύψος των 10 μέτρων.

Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μεγίστης κλίσης 40% και ύψους όχι μεγαλύτερο από

2,70 μέτρα.

ε) Σε περίπτωση χορήγησης έδειας οικογενειακής στέγης δεν επιτρέπεται παρέκκλιση των ως άνω καθοριζόμενων υψών στην περιοχή. στ) Ελεύθερο ύψος ορόφου κατοικίας 2,70 μέτρα και καταστήματος 3 μέτρα.

ζ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος επί υποστυλωμάτων (PILOTIS).

η) Στις περιπτώσεις εφαρμογής του μικτού συστήματος ως ύψους (H) για τον υπολογισμό των πλαγίων και οπισθίων αποστάσεων της οικοδομής από τα όρια του οικοπέδου λαμβάνεται το ύψος των 7,50 μέτρων.

B) Χώρος εκκλησίας:

-Οικοδομικό σύστημα: των περυγών

-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας του χώρου.

-Συντελεστής δόμησης οκτώ δέκατα (0,8).

-Μέγιστο ύψος του κτιρίου έντεκα (11) μέτρα και ύψος του καμπαναριού δεκαπέντε (15) μέτρα.

Γ) Χώρος κοινωνικού - πολιτιστικού κέντρου:

-Οικοδομικό σύστημα: των περυγών

-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας του χώρου.

-Συντελεστής δόμησης οκτώ δέκατα (0,8).

-Μέγιστο ύψος του κτιρίου δώδεκα (12) μ.

Δ) Χώροι βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου:

-Οικοδομικό σύστημα: των περυγών

-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των χώρων.

-Συντελεστής δόμησης έξι δέκατα (0,6).

-Μέγιστο ύψος των κτιρίων επτά και μισό (7,50) μέτρα που λόγω κλίσης μπορεί να φτάσει τα δέκα (10) μέτρα.

Ε) Χώροι δημοτικού, γυμνασίου, - λυκείου:

-Οικοδομικό σύστημα: των περυγών

-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας κάθε χώρου.

-Συντελεστής δόμησης οκτώ δέκατα (0,8)

-Μέγιστο ύψος κτιρίων έντεκα (11) μέτρα που λόγω κλίσης εδάφους μπορεί να φτάσει τα δώδεκα και μισό (12,50) μέτρα.

ΣΤ) Σε περίπτωση κατασκευής στέγης στα ως άνω κτίρια το ύψος και η μορφή αυτής καθορίζεται από τις λειτουργικές και αισθητικές ανάγκες του κτιρίου και ελέγχεται από την Επιτροπή Ενασχέσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΕΑΕ).

#### Άρθρο 6.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

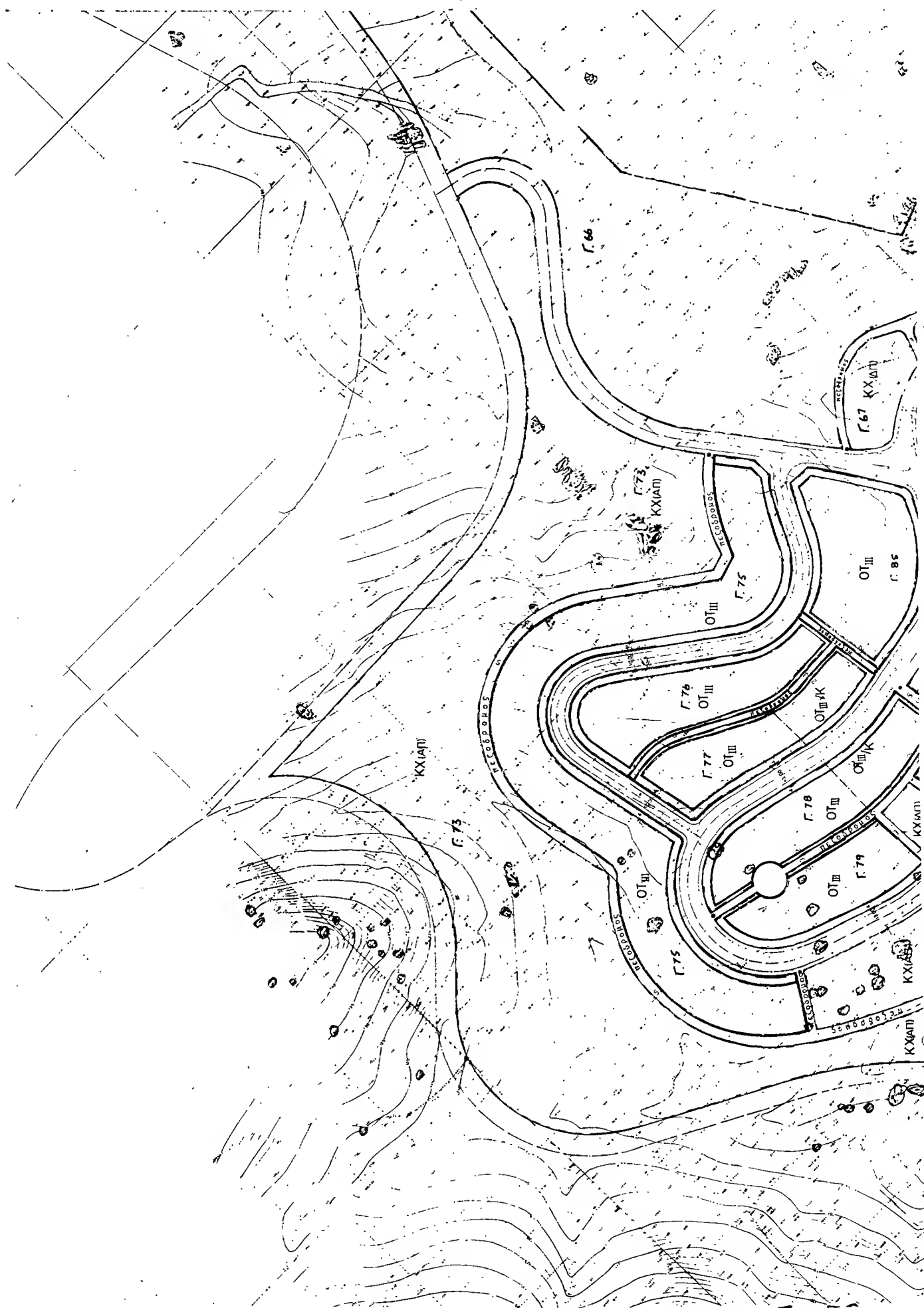
Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

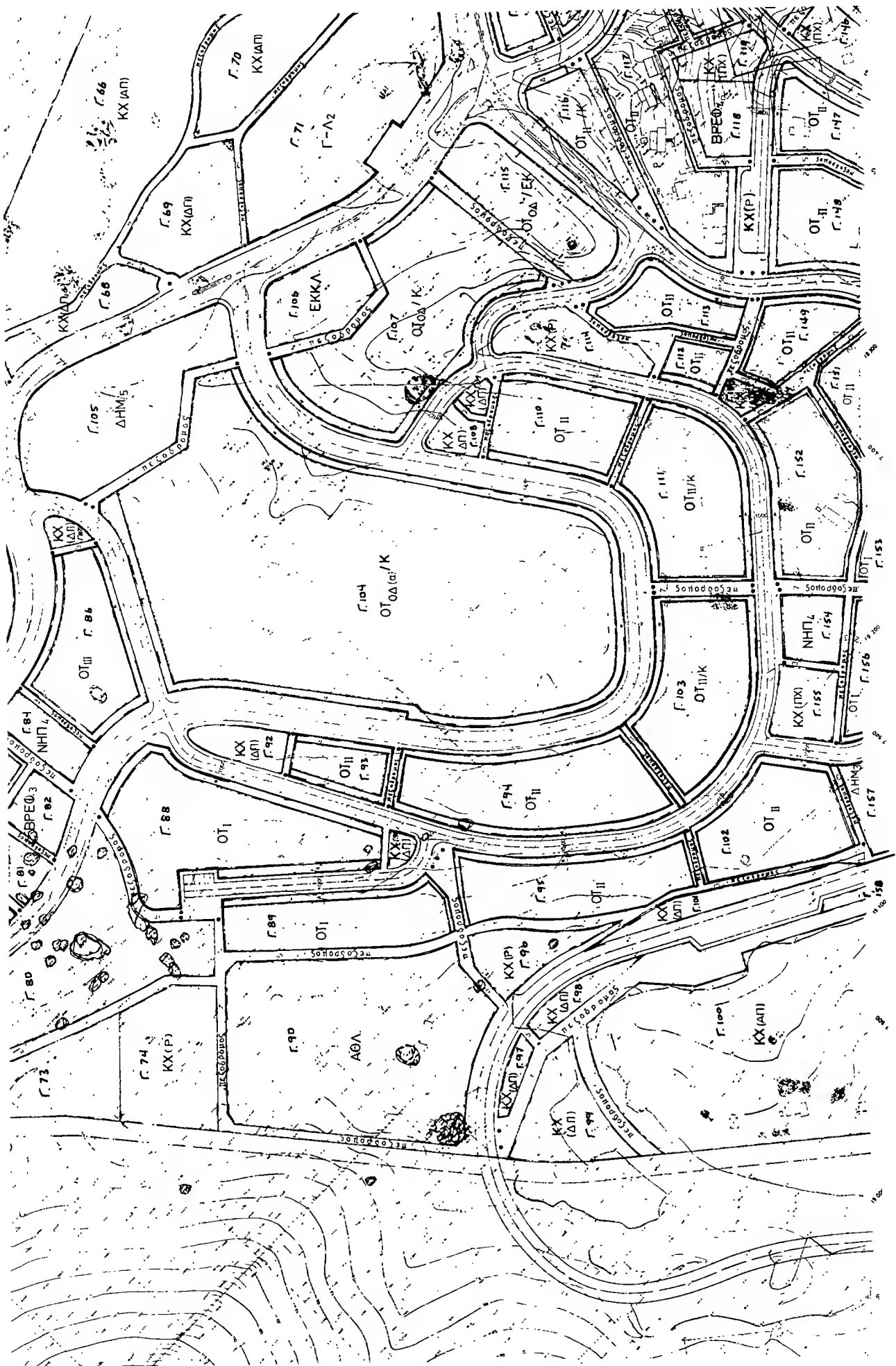
Αθήνα, 18 Δεκεμβρίου 1985

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ**

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ  
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ**









ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΧΕΙΡΗΝ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΟΛΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ  
ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΙΤΣΑ 77Μ02

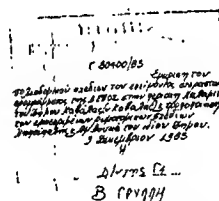
0.2Α  
1:1000

ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΧΕΙΡΗΝ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΗΣ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΩΝ  
ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΕΡΓΟΝΟΜΙΑ





**ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓ**